

Tárgy: Lakásrendelet felülvizsgálata

Sorszám: III/3

Előkészítette: Holopné dr. Sztrein Beáta
Osztályvezető-helyettes
Gazdasági Osztály

Döntéshozatal módja:
Egyszerű szótöbbség

Véleményező bizottság: Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és
Szociális Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2015. február 02-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelete tartalmazza az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokat.

Az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság ülésén több esetben is szóba került, hogy a helyi rendeletünket felül kellene vizsgálni. 2014. november 30. napjáig kértük a képviselők írásos javaslatait a rendelet módosítására, felülvizsgálatára. A megadott határidőn belül nem érkezett javaslat. A bizottsági üléseken elhangzottak alapján egy beszámolót készítettünk a rendelet jövőbeni felülvizsgálatára vonatkozóan. Az alábbiak alapján a helyi rendeletünk módosítható vagy teljesen új alapokra helyezhető az önkormányzati tulajdonban lévő lakások, helyiségek szabályozása.

Szóban elhangzott kifogásolt elemek:

- A lakásigénylés benyújtásánál nincs minimum jövedelemszint meghatározva
- Soron kívüli igénylések részletesebb szabályozása

Minimum jövedelem meghatározása:

A rendelet 19. § -a foglalkozik a szociális bérlakásra vonatkozó lakásigénylés feltételeivel. Az igénylés benyújtásának nem feltétele egy minimum jövedelemszint. Feltételezve azt, hogy bárki, aki nehéz anyagi körülmények között él, az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének 2,5-szeresét, és nincs vagyona, benyújthatja a lakásigénylést, mely alapján kérelmét az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság nyilvántartásba veszi.

A nyilvántartásba vétel nem jelent automatikus lakáskiutalást, több év is eltelhet úgy, hogy a lakásigénylő nem kerül a bizottság ismételt látókörébe. Jelenleg több mint 300 lakásigénylőt tartunk nyilván, egy évben átlagosan 10-15 családnak kerül kiutalásra lakás.

Minden évben a Képviselő-testület felülvizsgálja a bérbeadási névjegyzéket, ami annyit jelent, hogy 40-50 családnál a bizottság tagjai környezettanulmányt végeznek, majd javaslatot tesznek arra, hogy a nyilvántartásba vett igénylők közül, mely családok alkalmasak egy önkormányzati lakás bérbevételére.

A környezettanulmánynál egyrészt vizsgálják a lakáskörülményeket, a családok életvitelét, és szociális helyzetét. Figyelembe veszik azt, hogy milyen jövedelemmel rendelkeznek, azaz, hogy önállóan fenn tudnak-e tartani egy önkormányzati lakást, melynek bérleti díja, és rezsiköltségei is vannak. Ebből a szempontból, a rendeletünk szociális érzékenységet mutat, mert objektív mérlegelésre ad lehetőséget, nem kategorizálja, nem sorolja be a családokat.

A többször kifogásolt minimum jövedelemszint meghatározása fontos lehet, de a lakásigénylés benyújtása, és az esetleges kiutalás között több év is eltelhet, mely alapján a kérelmezők jövedelmi helyzetében változások állhatnak be. Amennyiben meghatározunk egy minimum jövedelemszintet, akkor mind a lakásigénylés benyújtásánál, mind a lakás kiutalásnak feltétele kell legyen. Érdemes azt is figyelembe venni, hogy a jövedelem egy része bérjellegű jövedelemből származzon.

Soron kívüli igénylések részletesebb szabályozása:

A rendelet 20. § (7) bekezdése alapján: *„Rendkívüli méltánylást igénylő esetben soron kívül felvehető a bérbeadási névjegyzékre a bérbeadási feltételeknek megfelelő igénylő, ha az igénylő vagy családja egészségi állapota, élethelyzete miatt soron kívüli elhelyezést igényel, elhelyezésére más módon (hajléktalan szálló) nincs lehetőség, és az igénylő a névjegyzékre történő felvételét követő 30 napon belül kiutalható és beköltözhető lakásban elhelyezhető.”*

A fenti szakasz szabályozza azt az esetet, amikor egy család a bérbeadási névjegyzéken még nem szerepel, de kérelemmel fordul a Tisztelt Képviselő-testülethez, mely szerint soron kívüli elhelyezést kér.

A bérbeadási névjegyzék meghatározása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, így az újabb, soron kívüli felvételt is a testület hatáskörébe utaltuk.

Az elmúlt évek során a lakásigénylők többször fordultak soron kívüli kérelemmel hivatalunkhoz, mely kérelmeket a testület elé terjesztettünk. Minden egyes ügyfél a saját ügyét a rendkívüli méltánylást igénylő élethelyzetbe sorolja. A rendelet lehetőséget ad a döntéshozónak egyedi esetek mérlegelésére.

21. § (3) Rendkívüli méltánylást igénylő esetben a Polgármester a sorrendiségtől akkor is eltérhet, ha az igénylő vagy családja egészségi állapota, élethelyzete azonnali elhelyezést igényel, elhelyezésére más módon (hajléktalan szálló) nincs lehetőség és az igénylő alacsonyabb (szükséglakás, komfort nélküli) komfortfokozatú lakásban is elhelyezhető.

Ez a rendelkezés azt az esetet szabályozza, amikor a lakásigénylő már a testület által meghatározott bérbeadási névjegyzéken szerepel, de valamilyen ok (árvíz, belvíz) miatt a többi lakásigénylőt megelőzve szükséges az elhelyezés. E rendelkezéseket az elmúlt években nem kellett alkalmaznunk.

Megvizsgáltuk Békéscsaba Megyei Jogú Város önkormányzati lakásokra vonatkozó rendeleti szabályozását, mely szerint új lakásbérbeadási rendszer kialakítását is meg lehetne oldani.

Békéscsaba városában az önkormányzati lakások szociális alapon, vagy költségelven vannak hasznosítva, továbbá léteznek átmeneti elhelyezést biztosító lakások. Minden önkormányzati lakásnál feltétel a munkaviszony megléte!

A teljesség igénye nélkül bemutatjuk az általuk alkalmazott szabályokat:

Átmeneti elhelyezést biztosító lakások:

Olyan családok kaphatnak egyedi elbírálást igénylő élethelyzetben átmeneti, maximum két éves időszakra elhelyezést, akiknél valamilyen rendkívüli élethelyzet áll fenn. Pl: elment a család dolgozni, és leégett a lakásuk; táppénzes állományt követően kialakult hitelprobléma miatt kerültek fedél nélküli helyzetbe. Ezekben az esetekben mindenképpen jól szituált, munkahellyel rendelkező családokról van szó, akik saját erejükből a későbbiek folyamán meg tudják oldani elhelyezésüket, lakásproblémáikat. Mindig van a városnak egy-két üresen álló ingatlana az eset megoldására.

Szociális bérlakások:

Pályáztatás útján kerülnek kiutalásra a lakások. Minden megüresedő lakásra pályázatot írnak ki, melyre bárki jelentkezhet. A pályázat elbírálása egy szempontrendszer alapján történik, a beérkező pályázatokat családi állapot, jövedelem, lakóhely, lakhatási körülmények alapján pontozzák, és a legmagasabb pontszámot elérő pályázó nyeri el a bérlakás bérleti jogát. A bérlet időszaka maximum 10 évre köthető. A jövedelemnél feltétel, hogy a család teljes jövedelmének meghatározott százaléka munkaviszonyból származzon! (minimum és maximum jövedelmi határ meg van határozva)

Az ügyintéző tájékoztatása szerint a bérlők a bérlet időszakának lejártja után nem minden esetben hagyják el az ingatlant, ebben az esetben is problémát jelent a lakás kiürítése (végrehajtási eljárás útján), ismételt bérbe adása.

Költségelvű bérlakások: (pl.: ifjúsági garzon, költségelvű lakások)

Magasabb komfortfokozatú, újonnan épült lakások bérbeadását hasznosítják költségelven, mely segítséget nyújthat a fiataloknak, „életkezdőknek”. A lakások szintén pályáztatás útján kerülnek kiutalásra, itt is pontszámos rendszer van, de a pontszámítás más alapokra van helyezve. (iskolai végzettség, jövedelem, családi állapot, lakáskassza szerződés megkötése) Maximum futamidőt itt is meghatároztak, mely 4 év ifjúsági garzonoknál, és 8 év költségelvű lakásoknál.

Amennyiben a békéscsabai rendelet szabályai a testület döntése alapján Békés városra is alkalmazhatónak ítélik, akkor új rendeletet kell alkotnunk, mely további egyeztetéseket vesz igénybe.

A határozati javaslat az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi Bizottság ülésén elhangzottak alapján kerül megfogalmazásra.

Békés, 2015. január 19.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző